

ARRENDEAVTAL - *utkast*

1 INLEDNING

1.1 Avtalsparter

Arrendegivare: Pargas stad, 0136082-5
Strandvägen 28, 21600 Pargas

Arrendetagare: Elda Interactive Oy, 2718779-2
Hyvilempvägen 113, 21600 Pargas

1.2 Arrendeområde

Lägenheten Kittuis stranden 445-659-5-1.

1.3 Stadens beslut

Stadsstyrelsen xx.xx.2024 § xx. Beslutet har vunnit laga kraft.

2 ARRENDEÖFRHÅLLANDETS LÄNGD

2.1 Arrendetid

Arrendetiden utgör trettio (30) år och börjar 1.7.2024.

2.2 Fortsatt arrende

När den arrendetid som avses i punkt 2.1 går ut, har arrendetagaren företrädesrätt att omedelbart för samma ändamål arrendera området på nytt, förutsatt att:

- arrendetagaren har fullgjort alla sina förpliktelser enligt detta avtal
- området också annars skulle utarrenderas för samma ändamål,
- arrendetagaren senast ett år innan arrendetiden går ut, skriftligen meddelar arrendegivaren att han vill använda sig av företrädesrätten.

3 ANVÄNDNING AV ARRENDEOMRÅDET

3.1 Definition av verksamheten

Arrendeområdet upplåts på det sätt som avses i 5 kap. jordlegolagen (258/66) som campingplats och gästhamn.

Arrendeområdet ska användas för kortvarigt boende enligt 3 kap. lagen om friluftsliv. Uthyrning av stugor och ställplatser på års- eller säsongbasis är förbjuden.

Campingplatsen ska vara öppen för övernattare under öppethållningstiderna för Skärgårdens ringväg. Utanför den absoluta högsäsongen kan servicen vara mera begränsad.

Arrendetagaren har även rätt att på området bedriva sådan verksamhet som befrämjar turismen. Arrendetagaren har på campingområdet rätt att erbjuda tjänster och service även åt icke övernattande gäster.

Arrendetagaren har på området rätt att uppföra byggnader och anordningar som stöder verksamheten.

Arrendetagaren är skyldig att se till att han har alla de myndighetstillstånd som krävs för verksamheten samt att han iakttar alla de krav och föreskrifter som lagstiftningen och myndigheterna eventuellt ställer.

Arrendetagaren får inte vidta byggnadsåtgärder eller andra åtgärder som vållar arrendegivaren eller tredje man skada eller olägenhet.

3.2 Underhåll m.m.

Färdiga byggnader får inte ens delvis rivas utan arrendegivarens skriftliga samtycke. På arrendetomten växande träd får inte skadas eller utan tillstånd fällas, utom när de äventyrar säkerheten. Träden är stadens egendom.

Arrendetagaren svarar för att behövliga arbeten för grundlig förbättring av arrendeområdet utförs samt för de kostnader som dessa medför. Är arbetena betydande, skall arrendegivarens skriftliga samtycke inhämtas.

Arrendetagaren har inte rätt till ersättning eller avdrag på arrendavgiften för kostnader som underhållet, grundliga förbättringar eller övriga av honom utförda arbeten medför.

Arrendetagaren har inte heller rätt att när arrendeförhållandet upphör få ersättning för sådan grundlig förbättring som har höjt värdet på området eller för andra arbeten.

3.3 Förening av marken och nedskräpning

Arrendetagaren är skyldig att se till att arrendeområdet inte genom hans åtgärder eller annars förorenas. Har arrendeområdet eller en del därav dock förorenats under arrendetiden på sätt som avses i 16 eller 17 § i miljöskyddslagen (527/2014), är arrendetagaren skyldig att se till att området saneras enligt 14 kap. i nämnda lag.

Försummar arrendetagaren denna skyldighet, har arrendegivaren rätt att låta sanera området för arrendetagarens räkning och av denna kräva betalning för saneringskostnaderna.

Har arrendeområdet skräpats ner är arrendetagaren skyldig att städa upp arrendeområdet på det sätt som sägs i 73 § i avfallslagen (646/2011).

3.4 Utarrendering i andra hand

Arrendetagaren har inte utan skriftligt samtycke av arrendegivaren rätt att i andra hand utarrendera eller på något annat sätt upplåta arrendeområdet eller del därav till tredje man. Förbudet gäller inte kortvarig uthyrning i samband med campingplatsverksamheten enligt punkt 3.1.

3.5 Syn

Arrendegivaren har rätt att förrätta syn på arrendeområdet för att kontrollera att arrendeområdet och byggnaderna är i avtalsenligt skick samt att övriga villkor i avtalet iakttas. Arrendetagaren skall på förhand informeras om synen.

3.6 Upplyningsplikt enligt 139 § i miljöskyddslagen

Arrendegivaren känner inte till att det skulle finnas förorenad mark på arrendeområdet eller att det skulle ha bedrivits sådan verksamhet där som skulle ha kunnat leda till förorening av mark eller grundvatten.

Ifall det finns förorenade områden på arrendeområde och den statliga tillsynsmyndigheten ålägger saneringsåtgärder, svarar arrendegivaren för de kostnader som saneringsåtgärderna på det förorenade området orsakar. Med detta avses de kostnader, förutom sedvanliga markarbets- och rivningskostnader, vilka orsakas av saneringsåtgärderna.

4 AVGIFTER

4.1 Arrendeavgift

Arrendetagaren betalar åt arrendegivaren en årlig arrendeavgift, som utgör xx euro (grundavgift).

Den årliga arrendeavgiften faktureras och förfaller till betalning 15 december.

Förutom att arrendehyran årligen indexjusteras i enlighet med punkt 4.2 i detta avtal har arrendegivaren rätt att granska arrendenivån vart tionde år i enlighet med punkt 4.3 i detta avtal.

4.2 Indexvillkor

Arrendeavgiften är bunden till levnadskostnadsindex.

Årsavgiften i punkt 4.1 (grundavgiften) justeras enligt förändringar i det officiella levnadskostnadsindexet (1951=100). Ändringens storlek framgår när basindex jämförs med kontrollindex. Beroende på om kontrollindexet är högre eller lägre än basindexet, höjs eller sänks grundavgiften på motsvarande sätt.

Den justerade årsavgiften räknas på följande sätt:

Basindex är indextalet för avtalsmånaden. Kontrollindexet är indextalet för oktober månad ifrågavarande år. Den justerade årsavgiften får man genom att dividera kontrollindexet med basindexet och multiplicera detta med grundavgiften.

4.3 Nivåförhöjning

Arrendegivaren har rätt att granska arrendenivån vart tionde år så att den motsvarar dåvarande marknadspris. Efter granskningen blir indextalet för granskningsmånaden basindex.

4.4 Obetalda arrendeavgifter

Arrendetagaren är skyldig att också betala de arrendeavgifter jämte dröjsmålsränta som föregående arrendetagare har försummat att betala, dock inte för en längre tid än tre år.

5 INLÖSEN

När arrendeförhållandet upphör är arrendetagaren skyldig att från området avlägsna byggnader, utrustning och anläggningar som tillhör honom, om annat inte har överenskommit.

Arrendetagaren är också skyldig att snygga upp området.

Om arrendetagarens ovan nämnda egendom inte har avlägsnats från området inom 6 månader från arrendeavtalets upphörande, har arrendegivaren rätt att sälja egendomen på offentlig auktion för arrendetagarens räkning samt att snygga upp området med de medel som försäljningen avkastar.

Om värdet av den egendom som arrendetagaren äger på arrendeområdet uppskattningsvis i det närmaste täcker endast de kostnader som en offentlig auktion skulle medföra, har arrendegivaren rätt att förfara med egendomen på det sätt som han anser bäst.

6 ÖVRIGA AVTALSVILLKOR

6.1 Skadefall

Om en byggnad som arrendetagaren äger på arrendområdet förstörs helt eller delvis, skall arrendetagaren inom två år uppföra en ny motsvarande byggnad på området.

Arrendegivaren kan på anhållan bevilja förlängning av här avsedd tidsfrist.

6.2 Skyldighet att inskriva arrenderätten

Arrendetagaren är skyldig att hos lantmäteriverket ansöka om inskrivning av sin arrenderätt enligt stadgandena i jordabalken (540/1995).

6.3 Överlåtelse av arrenderätten

Arrendetagaren har utan att höra arrendegivaren rätt att överlåta arrenderätten på tredje man.

Mottagaren är skyldig att underrätta arrendegivaren om överlåtelsen inom 3 månader från överlåtelsen. Till anmälan skall fogas en avskrift av överlåtelsehandlingarna.

Mottagaren är skyldig att hos lantmäteriverket ansöka om inskrivning av sin arrenderätt enligt stadgandena i jordabalken (540/1995).

6.4 Dröjsmålsränta

Erläggs arrendeavgiften eller ett annat belopp som skall betalas enligt detta avtal inte inom föreskriven tid, är arrendetagaren skyldig att på förfallna rater från förfallodagen till betalningsdagen erlagga dröjsmålsränta enligt 4 § räntelagen (633/82).

6.5 Hävning eller uppsägning av avtalet

Arrendegivaren har rätt att häva avtalet på de grunder som stadgas i 21 § jordlegolagen (258/1966).

Arrendegivaren har också rätt att häva avtalet om arrendetagaren försummar sin i punkt 6.1 föreskrivna skyldighet att uppföra en nybyggnad. Avtalet skall hävas inom skälig tid från att den tid som utsatts för fullgörande av skyldigheten har gått ut.

Arrendegivaren har rätt att säga upp avtalet om arrendetagaren väsentligt försummar sin skyldighet att upprätthålla campingverksamhet och service på området i enlighet med punkt 3.1 i detta avtal och arrendetagaren trots skriftlig uppmaning inte rättat till sitt förfarande.

Beträffande arrendetagarens egendom och uppsnygningen av området skall vid hävning eller uppsägning av avtalet förfaras såsom föreskrivs i punkt 5.

6.6 Avgörande av tvister

Eventuella tvister som följer av detta avtal avgörs av tingsrätten på den plats där fastigheten är belägen.

6.7 Avtalsvite och skadestånd

Om arrendetagaren på något annat sätt bryter mot villkoren i detta avtal är arrendetagaren var gång skyldig att åt arrendegivaren, förutom som skadestånd ersätta arrendegivaren de skador som avtalsbrottet orsakar, även erlagga avtalsvite motsvarande två gånger den fastställda årsarrendeavgiften för varje påbörjad 12-månadersperiod fram tills avtalsbrottet är korrigerat.

6.8 Säkerhet

Arrendetagaren ska på arrendegivarens anmodan för uppfyllande av sina avtalsenliga skyldigheter och prestationer samt för ersättande av eventuella skador åsamkade av avtalsbrott ställa tillräcklig säkerhet, att godkännas separat av arrendegivaren.

6.9 Ikraftträdande

Detta avtal gäller från xx.xx.2024.

Detta avtal är uppgjort i två (2) likalydande exemplar, ett för vardera avtalsparten.

BILAGA Karta

UNDERSKRIFT

Pargas xx.xx.2024

PARGAS STAD

xx

Härmed nöjda förbinder vi oss att uppfylla i arrendeavtalet nämnda villkor.

_____ . _____ . 2024

ELDA INTERACTIVE OY

xx

Bevittnar: _____



Mittakaava 1 : 1500
50 m